



Cabanac-et-Villagrains

Département de la Gironde(33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure antérieure (POS) :

Approbation le 2 mars 1989

Modification en février 1992

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du POS le
11 juillet 2011

Procédure actuelle (PLU) :

Élaboration du PLU prescrite le 15 avril
2004 et relancée le 8 mars 2010

PLU arrêté le 10 juin 2013

PLU approuvé le 24 février 2014

RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

Titre 1	Dispositions générales	2
Titre 2	Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	6
Titre 3	Dispositions applicables à la zone agricole	12
Titre 4	Dispositions applicables aux zones urbaines	17
Titre 5	Dispositions applicables aux zones a urbaniser	37
	Lexique technique	45

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Cabanac-et-Villagrains (département de la Gironde) à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée du présent règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations spécifiques et mentionnées en annexe du PLU ainsi que les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.). De surcroît, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement, les lois et autres règlements en vigueur restent applicables.

Article 3 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

Pour chaque zone délimitée au(x) document(s) graphique(s), le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2 - Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 L'emprise au sol des constructions.
- Article 10 La hauteur maximale des constructions.
- Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.
- Article 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 15 Les obligations à respecter en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 Les obligations à respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- Article 14 Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Au sein de chaque zone, **l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme** fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- L'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipement collectif d'intérêt général.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

- a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévus au titre du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
 - b) Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
 - d) L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
 - e) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.
- f) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

- g) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- h) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article,
- i) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du code de l'environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Article 4 : Lexique technique

Le lexique technique, annexé au présent règlement, a vocation à constituer un référentiel technique commun à tous, assurant une définition claire, certaine et unique des différentes notions et termes usités, afin de limiter le risque d'ambiguïté ou de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et se veut un outil explicatif et pédagogique.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

La zone naturelle et forestière « N » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone N

VOCATION DE LA ZONE

La zone N inclue six sous-secteurs :

- le sous-secteur NS, qui recouvre les espaces naturels à plus forte valeur écologique (site Natura 2000 et les abords des cours d'eau notamment) à protéger strictement au regard de leur intérêt écologique fort ;
- le sous-secteur NL, qui correspond aux secteurs de lagunes à protéger au regard de leur intérêt écologique et historique ;
- les sous-secteurs NH0, qui correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil au sein desquels seule la gestion des constructions existantes est permise ;
- les sous-secteurs NH1, au sein du bourg de Villagrains, permettant des possibilités de construction mesurées au regard de l'aptitude des sols ;
- le sous-secteur NCA destiné à l'exploitation de carrières,
- le sous-secteur NT, correspond à l'aérodrome,
- le sous-secteur Nar, correspond à une zone de protection particulière liée à la présence de vestiges archéologiques.

La zone N inclue suite à la modification n°1, un septième sous-secteur :

- Le sous-secteurs Nx, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées correspondant l'implantation d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau (un chenil).

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone est interdit toute construction ou installation non autorisées sous conditions particulières à l'article N 2.

Dans le sous-secteur NS, toute reconstruction après sinistre est également interdite.

Dans le sous-secteur Nar, toute construction, installation, exhaussements et affouillements du sol sont interdits, à l'exception de l'aménagement de voirie d'accès à la zone.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de ne porter atteinte ni à la sauvegarde des sites, ni aux milieux naturels ni aux paysages et d'être desservis par les réseaux nécessaires en fonction de la destination de la construction ou de l'installation :

- DANS LA ZONE N :

- ① Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone ;
- ① Les constructions à destination forestière ou agricole et les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ;
- ① Les constructions à usage d'habitation en lien avec une exploitation forestière présente dans la zone, L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (2014), dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;

- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise

au sol inférieure à 50m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Le changement de destinations identifié sur le plan de zonage :

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
Parcelle 710 – secteur Le Roy - classement en NH0 dans le PLU approuvé : Le secteur NH0 est reclassé en zone N Le bâtiment identifié est à vocation de grange. Le projet est de transformer la construction pour devenir une activité de vente (brocante)		

PAR AILLEURS SONT AUTORISES DANS LE SOUS-SECTEUR NH0 :

- ① L'extension et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial, sans que la surface totale ne puisse excéder 300 m² de surface de plancher ;
- ① La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 50 m² de surface de plancher ;
- ① Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent ;
- ① Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas une exploitation agricole existante.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NH1 :

- ① Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- ① Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NCA :

- ① Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation du sous-sol ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de la zone et les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une activité admise dans le secteur.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NT :

- ① Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, les constructions à usage d'entrepôts, dès lors qu'elles sont nécessaires à une activité admise dans le secteur ainsi que les systèmes d'installations photovoltaïques au sol.

DANS LE SOUS-SECTEUR NX :

- ① Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau, d'une emprise au sol de 50m².

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

ISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

ISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR Nh1b

A Villagrains, au sein du sous-secteur Nh1b, aucun accès à la zone n'est autorisé depuis la RD 219. Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, d'une part l'accès à la zone sera obligatoirement aménagé à l'arrière de celle-ci par une voie nouvelle d'une emprise de 6,5 mètres minimum dont 5 mètres de chaussée ; d'autre part la voie de desserte interne à la zone devra avoir une emprise minimum de 7 mètres dont 3,5 mètres de chaussée.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

ISPOSITIONS GENERALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

N4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

N4.2-TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

N4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N4.4-DEFENSE INCENDIE

En application de l'article L.322.3 du code forestier dans les bois classés ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L.321.6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires notamment aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 m, ainsi que sur les terrains situés dans les zones urbaines délimités par le P.L.U. approuvé.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

N6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente sera admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de

réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en prolongement de l'implantation de la construction préexistante.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

N7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article N7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein du sous-secteur NH1, les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Dans le reste de la zone N, Les annexes et les piscines doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

DANS LE SOUS-SECTEUR NX :

① Les constructions doivent respecter une distance maximum de 5 m les unes par rapport aux autres.

Article N9 : Emprise au sol

- DANS LE SOUS-SECTEUR NH0 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NH1 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NCA :

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

- DANS LE SOUS-SECTEUR NT :

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous-secteur Nx, :

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50m².

Dans l'ensemble de la zone N :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les bâtiments annexes des constructions d'habitation existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² de surface de plancher par unité foncière.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

N10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou forestière est fixée à 9 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Nx, :

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

N10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article N10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

APPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

N11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

N11.2.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec l'architecture traditionnelle de la commune. Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

N11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

N11.2.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Au sein des sous-secteurs NH0 et NH1, les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,40 mètre au-dessus du mur bahut ;

- grillage ou treillage métallique de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,20 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont prosrites.

En limites séparatives, les clôtures ne pourront pas excéder 2 mètres. De surcroit, les clôtures pleines sont interdites.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article N13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de prperformances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole « A » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

Zone

A

VOCATION DE LA ZONE

La zone A recouvre l'ensemble des secteurs dont la vocation agricole est à préserver, au regard de l'intérêt de leur intérêt agronomique et économique. La zone A comprend un secteur A1 au quartier La Voile.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article A 2 sont interdites.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;
- 2) Les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole ;
- 3) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone et qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :
 - ① La construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme ;
 - ② Une seule construction à usage d'habitation pourra être implantée par exploitation ;
 - ③ La surface de la construction ne pourra excéder 200 m² de surface de plancher ;
- 4) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

5) L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (2014), dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 50m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

A4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

A4.2-TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

A4.3-TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6.1 - REGLE GENERALE

La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Dans le secteur A1 de la Voie : le recul des constructions présentant une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout du toit est fixé à 3 m minimum.

A6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente sera admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation de la construction préexistante.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

A7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article A7.1 peuvent être admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf nécessité technique avérée, les constructions d'habitation et leurs annexes ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

Article A9 : Emprise au sol

A9.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

A9.2 – L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette ou de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes des constructions d'habitation existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² d'emprise au sol.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

A10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 9 mètres mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

A10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article A10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

APPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

A11.1 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, ...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres.

A11.2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

A11.2.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont recommandés, notamment la pierre, la brique enduite ou apparente, le bois, et les matériaux se rapprochant des teintes des enduits traditionnels de la Gironde.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

A11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (33)

Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UC correspond au centre-bourg de Cabanac. Elle comprend un sous-secteur UC1, comportant une orientation d'aménagement et de programmation s'imposant au présent règlement.

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés,
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs, les parcs résidentiels de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- 4) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone, toute opération de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux, avec un minimum de 1 logement social par opération.

De surcroît, dans le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation (UC1), toute opération d'aménagement ou de construction doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble (publique ou privée).

Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**UC3.1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UC3.2 - VOIRIE**UC3.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

UC3.2.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UC1

La voie de desserte principale doit avoir une emprise minimum de 18,5 mètres dont 6 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

UC4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

UC4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Par ailleurs, en zone UC1, soumis à orientation d'aménagement et de programmation et opération d'ensemble, l'assainissement individuel est interdit.

UC4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UC6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La façade principale des constructions doit être implantée, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UC6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée à l'article UC6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Conformément au plan de zonage, le long de la RD 219 (route de Gemmeyre), les constructions doivent obligatoirement être implantées avec un recul fixe de 15 mètres pour rapport à la limite de l'emprise de la RD.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UC7.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UC 7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UC9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

UC10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

UC10.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article UC 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

RAPPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UC11.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite.

Les réparations et modifications d'aspect seront exécutées préférentiellement dans des matériaux de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que le matériau d'origine.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

UC11.2 - BAIES ET PERCEMENTS

Les nouvelles ouvertures et baies visibles depuis la rue ou l'espace public doivent être plus hautes que larges. Dans tous les cas, les nouvelles ouvertures doivent respecter horizontalement un ordonnancement régulier et verticalement la superposition des ouvertures.

UC11.3 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Il est recommandé que les toitures à pentes soient couvertes de tuiles de terre cuite et conservent l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

UC11.4 - ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction.

UC11.5 - LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

UC11.6 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1 mètre au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,40 mètre au-dessus du mur bahut.

UC11.7 - CLÔTURES ET TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent pas excéder 2 mètres. De surcroît les clôtures pleines sont interdites ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Article UC12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UC12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UC12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UC12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

5) Construction à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article UC13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager d'une superficie au moins égale à 20% du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements. Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE et son sous-secteur UEv correspond aux secteurs d'équipements publics, situés respectivement dans le bourg de Cabanac et dans le bourg de Villagrains.

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non réglementées à l'article UE2 sont interdites.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception du sous-secteur UEv, où le changement de destination des constructions à destination de commerces est également autorisé.

Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**DISPOSITIONS GENERALES**

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

UE4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

UE4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UE4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UE9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article UE12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UE13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances.

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UP correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire, situés à proximité du bourg de Cabanac. Au sein de la zone, et compte-tenu du passage d'une canalisation de transport de gaz de classe A, un sous-secteur UP0 est créé, permettant la constructibilité sous conditions, pour tenir compte d'un principe de précaution.

Article UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone est interdit :

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage de commerces,
- 4) Les constructions à usage hôtelier,
- 5) Les constructions destinées à l'artisanat,
- 6) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6) Les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par le code de l'environnement.

Au sein du sous-secteur UP0 sont également interdites les constructions à usage d'habitat.

Quant aux bâtis existants à usage d'habitat, leur construction obéit strictement au respect de la spécification donnée à l'article UP2.

Les extensions des constructions existantes sont interdites.

Article UP2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein de la zone UP0, les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition que des travaux de renforcement de protection de la canalisation aient été réalisés par le pétitionnaire et attestés par le gestionnaire de la canalisation de gaz.

De surcroît, sous réserve de ne pas être implantées sur la zone non aedificandi, sont également autorisées en zone UP0 :

- Les annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir 25 m² de surface de Plancher et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit ;
- les piscines,

Article UP3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**UP3.1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière de la (ou des) construction(s) considérée(s), la hauteur minimale sous porche doit être de 3,50 mètres. Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UP3.2 - VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UP4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

UP4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

UP4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UP4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UP5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UP6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UP6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La façade principale des constructions doit être implantée, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes à la construction principale et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UP6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente de celle visée à l'article UP6.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UP7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**UP7.1 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UP7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

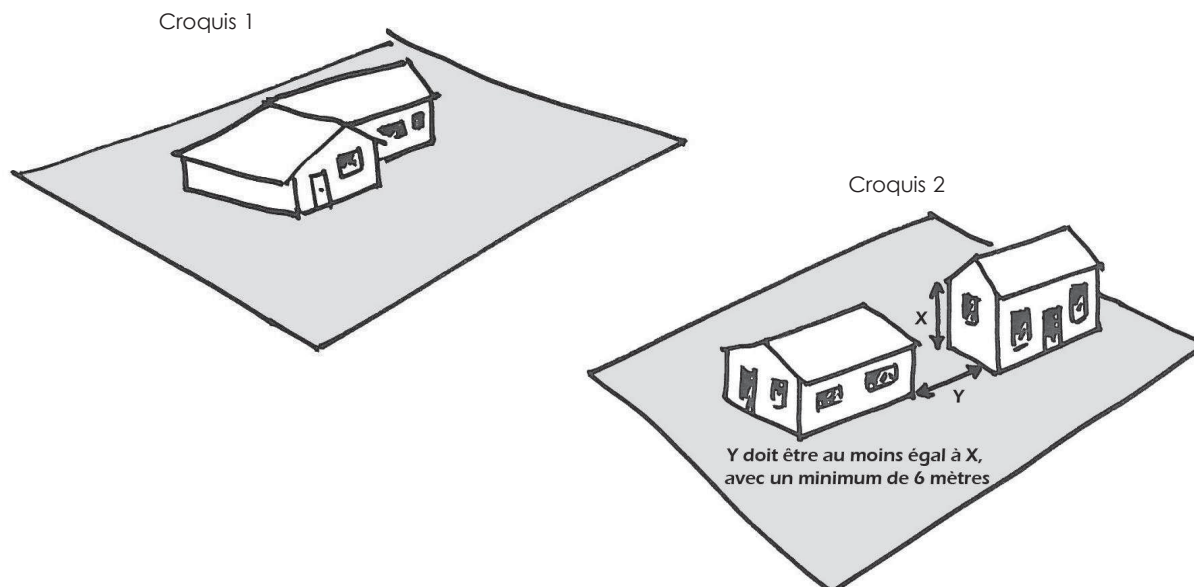
Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UP7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- 2- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; dans le cas d'une piscine, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article UP8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre (croquis 1), soit en retrait l'une de l'autre (croquis 2).

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis 2).



La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article UP9 : Emprise au sol

Dans toute la zone, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article UP10 : Hauteur maximale des constructions

UP10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

UP10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées à l'article UP10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article UP11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

APPEL

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

UP11.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

UP11.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 40%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Il est recommandé que les toitures à pentes soient couvertes de tuiles de terre cuite et conservent l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

UP11.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait en cohérence avec la dite voie, et devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,40 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage ou treillage métallique de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

UP11.4 - CLÔTURES ET TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent pas excéder 2 mètres. De surcroît les clôtures pleines sont interdites ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

UP11.5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle.

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf les locaux techniques nécessaires à l'entretien des piscines.

Article UP12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UP12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UP12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UP12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- ① Pour les constructions comprenant 1 logement : 2 places / logement,
- ① Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 50 m² de surface de plancher ;
- ① Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- ① une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- ① un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) **Construction à usage de bureau** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.

3) **Construction à usage d'artisanat** : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Article UP13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Article UP14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UP-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UP-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UW correspond à la scierie Goujon, en limite du bourg de Cabanac.

Article UW1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'habitation,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole,
- 3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 4) Les constructions à usage de commerces,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- 6) Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 7) Les dépôts de véhicules.

Article UW2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article UW3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
UW3.1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation générale peut être interdit.

UW3.2-VOIRIE

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5,00 m. Les voies en impasse, dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour (aire de demi-tour à prévoir).

Article UW4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**DISPOSITIONS GENERALES**

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

UW4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

UW4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées, sans autorisation, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Cette autorisation peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

UW4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UW5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article UW6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UW6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UW6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente sera admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UW7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UW7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées en retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

UW7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UW7.1 peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article UW8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

Article UW9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article UW10 : Hauteur maximale des constructions**UW10.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Dans toute la zone, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère.

UW10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe UW10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UW11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs. Les murs aveugles et pignons sont interdits en façade de voie.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les clôtures seront de 1 mètre de hauteur au maximum.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoie technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte. Les aires de stockage et de manutention doivent être localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Article UW12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**UW12.1- DISPOSITIONS GENERALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

UW12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

UW12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Construction à usage industriel ou artisanal** : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher,
- 2) **Construction à usage de bureau** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- 3) **Bâtiment d'exploitation forestière et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

Article UW13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances.

Article UW14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UW15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UW16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Les zones à urbaniser « AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou pas urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation immédiatement ou à moyen terme (1AU) ou à long terme (2AU), selon la proximité et la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) permettant de desservir les constructions à implanter dans la zone.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones 1AU1 et 1AU2 correspondent à des zones à vocation principale d'habitat et sont ouvertes à l'urbanisation, au sens de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les constructions et installations autorisées respectent les dispositions du présent règlement et les orientations d'aménagement établies pour chaque zone.

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 3) Les constructions destinées au commerce,
- 4) Les constructions destinées à l'artisanat,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ;
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ou parc résidentiel de loisirs ;
- 6) Les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par le code de l'environnement.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation des zones 1AU est autorisée sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone. Par ailleurs, la zone 1AU2 est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**1AU3.1-ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

1AU3.2-VOIRIE**1AU3.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

1AU3.2.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE 1AU1

La voie de desserte principale doit avoir une emprise minimum de 8 mètres dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires doivent avoir une emprise minimum de 6,5 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

1AU3.2.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE 1AU2

La voie de desserte principale doit avoir une emprise minimum de 12 mètres, dont 6 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires à double sens doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Les voies secondaires à sens unique doivent avoir une emprise minimum de 6,5 mètres, dont 5 mètres de chaussée, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.

Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**DISPOSITIONS GENERALES**

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

1AU4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

1AU4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

1AU4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale des constructions doit être implantée, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul compris entre 3 mètres et 10 mètres.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1AU7.1 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.

La présente règle s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les annexes à la construction principale ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AU7.1 sont imposées dans le cas de la construction d'une piscine, qui doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; la distance étant mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans toute la zone, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**RAPPEL**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1AU11.1 - FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Les constructions d'architecture contemporaine imitant tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sont interdites dans la zone.

1AU11.2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%.

Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

1AU11.3 - CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1 mètre au dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,40 mètre au-dessus du mur bahut.
- grillage ou treillage métallique de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,20 mètre ;
- haie végétale formant clôture et composée d'espèces locales, en jouant sur le panachage d'essences variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

1AU11.4 - CLOTURES ET TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent pas excéder 2 mètres. De surcroît les clôtures pleines sont interdites ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

1AU11.5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle.

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Article 1AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**1AU12.1- DISPOSITIONS GENERALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

1AU12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AU 12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 2 places / logement,
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) **Construction à usage de bureau** : 1 place pour 50 m² surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.

3) **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

Article 1AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1AU13.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres collectifs doivent être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.

L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de noue paysagère plantée.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il devra être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1AU13.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Conformément aux schémas de principe des orientations d'aménagement:

- la voie de desserte principale de chaque zone devra être bordée d'un alignement d'arbres à haute tige,
- L'ensemble des surfaces laissées libres devront être végétalisées.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de prperformances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones 2AU sont des zones insuffisamment équipées, destinées à être urbanisées à long terme :

- la zone 2AUm est destinée à l'accueil à long terme d'un secteur de développement urbain à vocation principale d'habitat ;
- la zone 2AUr correspond à la friche industrielle de l'ancienne usine Cluzant-Demolin, dont la reconquête urbaine suppose des actions lourdes et de long terme ;
- la zone 2AUw est destinée à l'accueil à moyen ou long terme d'une zone d'activités intercommunale.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUm et 2AUr est conditionnée à une révision du PLU ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUw est conditionnée à une modification du PLU. Les conditions d'urbanisation des zones 2AU seront définies à la modification ou la révision du PLU et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de chaque zone.

Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la zone les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article 2AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans toute la zone, le coefficient d'occupation du sol est de 0.

Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 2AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Zone
1AUw

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUw correspond au secteur de La Blue, au nord de Gassies, le long de la RD219 qui a pour vocation l'accueil d'activités économiques dans la mesure où les constructions et les installations autorisées respectent les dispositions du présent règlement et les orientations d'aménagement établies pour ce secteur.

Article 1AUw1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont Interdites :

- 1) Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement
- 2) Les bâtiments d'exploitation agricole,
- 3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 4) Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'industrie,
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- 6) Les dépôts et les stockages non couverts de matériaux, ferrailles, machines combustibles solides et déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone ;
- 7) Les dépôts de véhicules.

Article 1AUw2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

A condition d'être compatible avec l'OAP « La Blue » développée dans le document 3.0, les constructions, installations et aménagement à destination :

- D'entrepôt,
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- De déchèterie, de recyclerie et d'une plateforme de collecte de déchets verts.

Article 1AUw3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1AUw 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation générale peut être interdit.

1AUw 3.2 - Voirie

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 6 m. Les voies en impasse doivent

être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour (aire de demi-tour à prévoir).

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 12 m (double sens) et 6m (sens unique).

Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Article 1AUw4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1AUw 4.1 – Dispositions Générales

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du délégataire. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

1AUw 4.2– Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

1AUw 4.3 – Traitement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées, sans autorisation, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Cette autorisation peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

1AUw 4.4 – Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AUw5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article 1AUw6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AUw 6.1 – Dispositions Générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement de la RD219.

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article 1AUw7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1AUw 7.1 – Règle Générale

Les constructions doivent être implantées en retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

1AUw 7.2 – Dispositions Particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AUW7.1 sont imposées pour les limites avec les fossés :

- Les nouvelles constructions sont interdites à moins de 5m des fossés.

Article 1AUw8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non règlementé.

Article 1AUw9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article 1AUw10 : Hauteur maximale des constructions

Dans toute la zone, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée au à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article 1AUw11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La conception des bâtiments devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs. Les murs aveugles et pignons sont interdits en façade de voie.

Les clôtures seront de 2 mètres de hauteur au maximum.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants

de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte. Les aires de stockage et de manutention doivent être localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Couvertures

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères et végétalisées.

Façades

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

Le blanc et les couleurs vives sont interdits pour les épidermes des façades. L'emploi de couleurs vives est autorisé uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Constructions contemporaines

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions précédentes de l'article 11 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Equipements de services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements collectifs, les constructions et les ouvrages techniques ou d'intérêt général doivent s'intégrer aux paysages naturels et bâtis environnants dans leur conception, leur aspect extérieur et leur implantation.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes sur ladite voie.

Sont autorisées :

Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci devra être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.

Article 1AUw12 : Obligations imposées en matière de stationnement

1AUw 12.1 – Dispositions Générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être

réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

1AUw 12.2 – Modalité de calcul de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AUw 12.3 – Dispositions Particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Constructions à usage d'entrepôt** : 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher,
- 2) **Construction à usage de bureau** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- 3) **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

Article 1AUw13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres de toutes constructions en pleine terre devront représenter un minimum de 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres de toute construction, les dalles de couvertures d'aires de stationnement et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de celle du terrain d'assiette du projet et rester toujours en pleine terre.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances.

Article 1AUw14 : Coefficient d'occupation des sols

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

Article 1AUw15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AUw16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

LEXIQUE TECHNIQUE



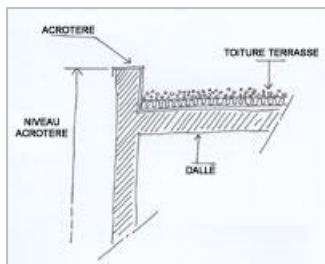
Définitions

ACCES

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTERE

Elément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.



ALIGNEMENT

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (ou CONSTRUCTION ANNEXE)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

BATIMENT D'EXPLOITATION (AGRICOLE OU FORESTIER)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

CARAVANE

Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



CLOTURE

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

CONSTRUCTION

CONSTRUCTION ANNEXE Voir **ANNEXE**.

CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONTIGU(É)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface hors œuvre nette susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

[exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50m² de surface de plancher ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² de surface de plancher].

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX

EAUX INDUSTRIELLES	Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.
EAUX MENAGERES	Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.
EAUX PLUVIALES	Eaux provenant des chutes atmosphériques.
EAUX USEES	Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).
EAUX VANNES	Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.
<u>EGOUT DU TOIT</u>	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EMPRISE

EMPRISE AU SOL	Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : - les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ; - les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre, - les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.
EMPRISE D'UNE VOIE	Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris les accotements (plantés ou non), trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux et/ou espaces dédiés à la circulation douce (piétons et 2 roues).
EMPRISE PUBLIQUE	Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)

Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existe à la date du **24 février 2014**.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FACADE (D'UNE CONSTRUCTION)

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAITAGE

Limite supérieure d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).



FOND DE PARCELLE

Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faîtage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

IMPERMEABILISATION (DU SOL)

Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSEE (ICPE)

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- **les installations classées soumises à simple déclaration préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- **les installations classées soumises à autorisation préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré important.

LIMITE

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SEPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et moyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOCAUX TECHNIQUES

Construction nécessaire au fonctionnement d'une maison individuelle, d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (comprenant chaufferie, machinerie d'ascenseur, gaines techniques, etc.), locaux de stockage des déchets et locaux nécessaires à l'entretien des piscines.

MODENATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR

MUR BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR PIGNON

Elément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).



NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée).

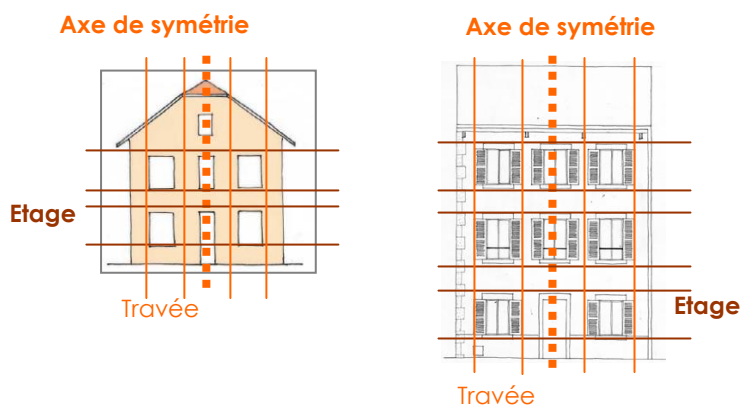
NOUE PAYSAGERE

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui absorbe les pics de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou l'infiltrer sur place. Les noues permettent de gérer et de traiter les eaux pluviales, tout en limitant la pollution des milieux et en améliorant la qualité de l'environnement urbain.



ORDONNANCEMENT

Agencement, rythme et disposition des façades sur rue.



PIERRE APPAREILLEE

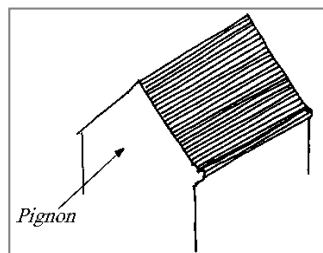
La pierre appareillée doit répondre à des règles strictes :

- qualité et résistance des matériaux,
- taille et assemblage réguliers,
- faible épaisseur des joints.



PIGNON

Partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.



PLEINE TERRE

Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

RECU

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RENOVATION

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RESTAURATION

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

SOL NATUREL

Niveau du sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SOUS-SOL

Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURELEVATION

La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.



TALUTAGE

Action de relever la terre en talus, notamment pour construire de manière surélevée.

TERRAIN (ou TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

TOITURE

TOITURE-TERRASSE

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE

VOIE (ou VOIRIE)

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.



Cabanac-et-Villagrains

Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure :

PLU approuvé le 24 février 2014

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

VERSION -APPROUVEE le 16 JUIN 2025

Sommaire

Titre 1	Dispositions générales	2
Titre 1	Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	6
Titre 1	Dispositions applicables à la zone agricole	12
Titre 1	Dispositions applicables aux zones urbaines	17
Titre 1	Dispositions applicables aux zones a urbaniser	37
	Lexique technique	45

VOCATION DE LA ZONE

La zone UR est une zone de Renouveau urbain qui correspond au site de la friche CLUZANT ET DEMOLIN, destinée à recevoir un projet de reconversion ; la zone UR comprend deux secteurs à vocations différentes :

- **Un secteur URh destiné à une vocation Habitat,**
- **Un secteur URe destiné à une vocation économique et d'équipement public.**

La zone UR fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient compléter les dispositions du présent règlement.

Article UR 1 : Occupations et utilisations du sol interditesOpérations d'aménagement

- 1.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

- 1.2 - Les constructions isolées non comprises dans une opération d'aménagement globale.
- 1.3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.4 - En secteur URh : les constructions à usage agricole ou forestier, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier.
- 1.5 - En secteur URe : les constructions à usage agricole ou forestier, d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'habitation à l'exception des cas visés à l'article 2-5.

Dépôts

- 1.6 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Article UR 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulièresOpérations d'aménagement

- 2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, permis d'aménager, permis groupé valant division) à condition :
- Que les mesures de dépollution qui s'imposent préalablement à la réalisation de nouvelles constructions aient été effectuées et validées par les autorités compétentes.
 - De respecter la décomposition par phase indiquée dans l'OAP de la zone UR,
 - De respecter un objectif de consommation foncière moyenne maximale de 900 m² par logement,
 - Que 25 % minimum du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées),
 - En secteur URh, de comporter l'affectation d'un minimum de 8 logements à caractère social, locatif ou en accession sociale.

Constructions

- 2.2 - Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.3 - En secteur URh : Les constructions nouvelles à condition d'être à usage d'habitation.
- 2.4 - En secteur URe : les constructions nouvelles à conditions d'être à usage de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt.
- 2.5 - En secteur URe : les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition d'être liée à une construction à usage artisanal.

Article UR3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

UR 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

UR 3.2 - VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article UR4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

UR 4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

UR 4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UR 4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Un Schéma Directeur des Eaux Pluviales est joint en annexe du PLU ; il définit des modalités de traitement des eaux pluviales à prendre en compte parallèlement aux dispositions ci-après.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement. Une étude pluviale devra préciser ces dispositions.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés par un bureau d'études, de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement en domaine public ou espace collectif de l'opération, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

UR 4.4 – AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications (notamment fibre) n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

Article UR 5 : Caractéristique des terrains

Article non réglementé.

Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indication graphique contraire portée sur les documents graphiques (zonage ou Orientation d'Aménagement et de Programmation), les dispositions d'implantation des constructions nouvelles sont les suivantes :

Vis-à-vis de la RD 219 (route de Gemmeyre) : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 15 mètres pour rapport à la limite d'emprise publique de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

Vis-à-vis de la piste cyclable : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 3 mètres pour rapport à la limite d'emprise publique de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

Vis-à-vis de la rue de Pignadey : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique de la voie existante ou projetée.

Vis-à-vis des voies de desserte internes : l'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 m minimum ; ce recul a pour vocation d'accueillir un accès mutualisé pour 2 lots mitoyens pouvant servir de « place de midi »¹ et un traitement paysager dont les modalités de réalisation sont définies dans l'OAP. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence d'indication graphique contraire portée sur les documents graphiques (zonage ou Orientation d'Aménagement et de Programmation), les dispositions d'implantation des constructions nouvelles sont les suivantes :

- Vis-à-vis des limites séparatives latérales : les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives latérales ; dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci devra respecter une distance minimale de 3 m ; Cette disposition s'applique à l'implantation des piscines.
- Vis-à-vis des limites séparatives de fond de lot : seules les annexes n'excédant pas 3,5 m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative de fond de lot. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article UR 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

¹ Le parking de midi est un emplacement de stationnement ouvert de généralement 4 (voire 5) mètres par 5 mètres créé par le recul du portail d'entrée.

Article UR 9 : Emprise au sol des constructions

DÉFINITION : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture inférieurs à 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Article non réglementé.

Article UR 10 : hauteur des constructions

DÉFINITION : La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le secteur URe :

La hauteur des constructions à usage économique (à usage de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt) doit respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur URh :

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 8 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,50 m au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UR 11 : Aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il s'agit à travers cette opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, Permis d'Aménager, groupe d'habitations ...) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte d'entrée de bourg.

UR 11.1 – FAÇADES ET MATÉRIAUX

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, ...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé. Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis

UR 11.2 – TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Il est recommandé que les toitures à pentes soient couvertes de tuiles de terre cuite et conservent l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Les toitures pourront être support de dispositifs de performance énergétique et/ou d'énergie renouvelable, dans le respect des recommandations développées au paragraphe UR 11.4.

UR 11.3 – ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

En secteur URh :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.

UR 11.4– INTÉGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.



La mise en place de panneaux en façade des constructions est interdite.



Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...)

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

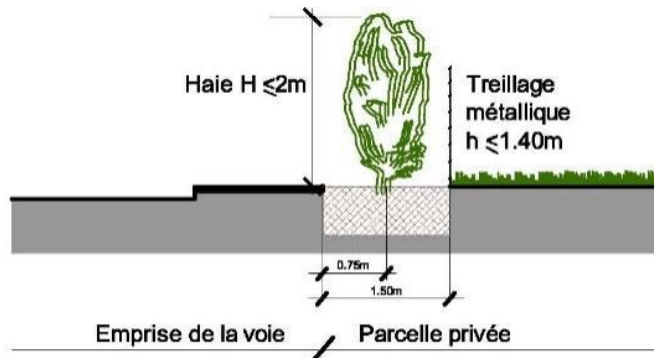
Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

UR 11.5– CLÔTURES ET TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITE SÉPARATIVES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à rester discrètes et en cohérence avec le caractère naturel des lieux, en limite avec le massif forestier de la pinède. A ce titre, les clôtures pleines et maçonnerie sont interdites.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, le cas échéant surmonté d'une grille ou d'éléments à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur ;
- Haie vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-contre :



Sur limite séparatives : Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres pourront se composer :

- D'une clôture en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,
- De haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique.

De surcroît les clôtures pleines sont interdites ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Article UR 12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UR 12.1– MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1/ constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de surface de plancher ;
- Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

2/constructions à usage commercial :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m² de surface de plancher.

3/ constructions à usage de bureau :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher.

4/ constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher

5/ constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation par rapport aux parkings publics existants à proximité et de l'éventuel foisonnement (usage non simultané).

UR 12.2– MODALITÉS DE TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).



UR 12.3– NORMES QUANTITATIVES DE STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

A ce titre, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Opération comprenant moins de 10 logements : aire d'une capacité de 5 places de stationnement des vélos
- Opération comprenant plus de 10 logements : aire d'une capacité de 8 places de stationnement des vélos

Article UR 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour motif écologique, portés sur le plan de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace en pleine terre.

Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement indiqués dans le cadre de l'OAP du secteur justifié (trame boisée paysagère, noue et espace de régulation des eaux pluviales,...)..

Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ces derniers sont conçus pour être arrosés.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Sur chaque parcelle individuelle, il est attendu un pourcentage minimum d'espace en pleine terre¹ destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 30 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 40 %.
- Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace en pleine terre.

La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe du présent règlement d'urbanisme.

Pour rappel, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent au titre des articles L131-10 à L131-16 du code forestier.

Article UR 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UR 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions. Des recommandations relatives à la prise en compte du climat à des fins de performances énergétiques sont jointes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

Article UR 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

¹ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus du calcul des EPT),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*)



L'herbe de la Pampa



PALETTE VEGETALE

Dans le cadre d'une politique de développement durable, voici une liste de végétaux classés par secteur, adaptés aux caractéristiques pédologiques et visant à favoriser l'intégration paysagère des projets dans le territoire.

ESSENCES ADAPTÉES AUX MILIEUX HUMIDES OU DESSÉCHANT

PLANTATIONS ARBOREES

- Chêne des marais : *Quercus palustris*
- Frênes : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*,
- Saules, Aulnes
- Chênes
- Platane, Tilleul
- Erable champêtre
- Charmes
- Châtaigniers
- Prunelier : *Prunus spinosa*

PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies arbustives, clôtures végétales)

- Saules : *Salix rosmarinifolia*, *Salix repens*
- Viornes : *Viburnum lantana*,
- Bourdaine : *Rhamnus frangula*
- Sureau : *Sambucus nigra*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Cornus sp
- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Prunelier : *Prunus spinosa*

ESSENCES DE BOISEMENT MIXTE, RUSTIQUES ET TOLÉRANTES À LA SÈCHERESSE, ADAPTÉES AUX SOLS SABLO-GRAVELEUX

PLANTATIONS ARBOREES (en boisements mélangés)

- Pin parasol ou pin franc : *Pinus pinea*
- Pin maritime : *Pinus pinaster*
- Chêne : *Quercus robur* , *Quercus suber*
- Châtaignier : *Castanea sativa*
- Platane commun : *Platanus acerifolia*
- Noyer : *Juglans sp*
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies arbustives, clôtures végétales)

- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Fusain : *Euonymu europaeus*
- Charme : *Carpinus betulus* (charmille)
- Viorne : *Viburnum tinus*
- Camelia sasanqua
- Laurier du Portugal : *Prunus lusitanica*
- Troène commun : *Ligustrum vulgare*

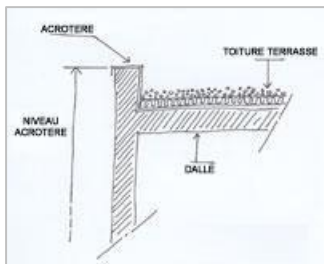
Définitions

ACCES

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTERE

Elément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.



ALIGNEMENT

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (ou CONSTRUCTION ANNEXE)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

BATIMENT D'EXPLOITATION (AGRICOLE OU FORESTIER)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

CARAVANE

Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE

Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



CLOTURE

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

CONSTRUCTION

CONSTRUCTION ANNEXE Voir **ANNEXE**.

CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONTIGU(É)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Rapport entre le nombre de m² de surface hors œuvre nette susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

[Exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m² donne un droit à construire de 50m² de surface de plancher ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m² donne un droit à construire de 250 m² de surface de plancher].

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX

EAUX INDUSTRIELLES	Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.
EAUX MENAGERES	Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.
EAUX PLUVIALES	Eaux provenant des chutes atmosphériques.
EAUX USEES	Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).
EAUX VANNES	Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.
<u>EGOUT DU TOIT</u>	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EMPRISE

EMPRISE AU SOL	Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : - les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ; - les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre, - les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.
EMPRISE D'UNE VOIE	Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris les accotements (plantés ou non), trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux et/ou espaces dédiés à la circulation douce (piétons et 2 roues).
EMPRISE PUBLIQUE	Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE VERT

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)

Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existe à la date du **24 février 2014**.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FAÇADE (D'UNE CONSTRUCTION)

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAITAGE

Limite supérieure d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, monopente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).



FOND DE PARCELLE

Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faitage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

IMPERMEABILISATION (DU SOL)

Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSEE (ICPE)

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- **les installations classées soumises à simple déclaration préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- **les installations classées soumises à autorisation préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré important.

LIMITE

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SEPARATIVE

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et moyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOCAUX TECHNIQUES

Construction nécessaire au fonctionnement d'une maison individuelle, d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (comprenant chaufferie, machinerie d'ascenseur, gaines techniques, etc.), locaux de stockage des déchets et locaux nécessaires à l'entretien des piscines.

MODENATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR

MUR BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR PIGNON

Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).



NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée).

NOUE PAYSAGERE

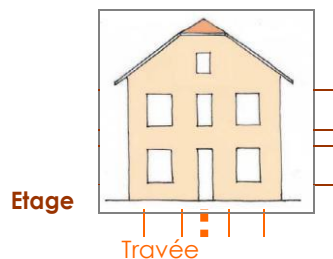
Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui absorbe les pics de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou l'infiltrer sur place. Les noues permettent de gérer et de traiter les eaux pluviales, tout en limitant la pollution des milieux et en améliorant la qualité de l'environnement urbain.



ORDONNANCEMENT

Agencement, rythme et disposition des façades sur rue.

Axe de symétrie



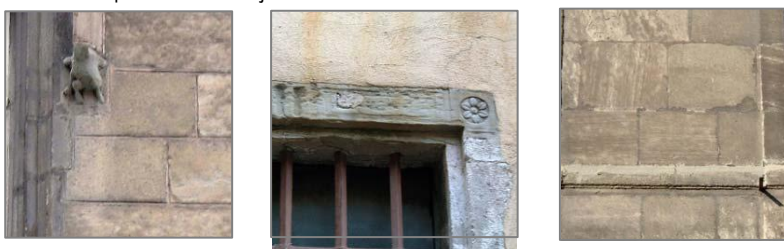
Axe de symétrie



PIERRE APPAREILLEE

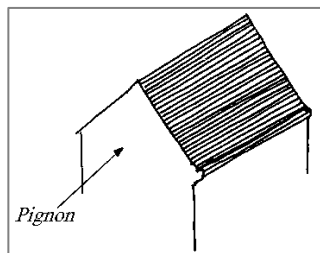
La pierre appareillée doit répondre à des règles strictes :

- qualité et résistance des matériaux,
- taille et assemblage réguliers,
- faible épaisseur des joints.



PIGNON

Partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.



PLEINE TERRE

Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

RECU

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RENOVATION

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RESTAURATION

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

SOL NATUREL

Niveau du sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SOUS-SOL

Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURELEVATION

La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.



TALUTAGE

Action de relever la terre en talus, notamment pour construire de manière surélevée.

TERRAIN (ou TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

TOITURE

TOITURE-TERRASSE

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE A PENTE

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE

VOIE (ou VOIRIE)

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.